臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第538號

原　　告　蔡元寶
　　蔡雲明
　　洪志和
共　　同
訴訟代理人　王建元律師
被　　告　盛柏泰
000000000000000000

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

㈠、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地上如附圖所示A部分（面積55.73平方公尺）之鐵皮屋拆除，並將所占用之土地清空返還予洪志和。

㈡、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地上如附圖所示B部分（面積338.74平方公尺）之磚造蓋鐵皮建物拆除，並將所占用之土地清空返還予原告蔡雲明及共有人。

㈢、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地上如附圖所示C部分（面積88.28平方公尺）之磚造蓋鐵皮建物拆除，並將所占用之土地清空返還予蔡元寶。

㈣、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同

意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項定有明文。查本件原告起訴時，原係以被告洪明振為被告。嗣因查明興建系爭建物之人而於115年3月10日具狀追加被告盛柏泰，並於115年6月1日言詞辯論期日撤回被告洪明振之訴，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：

㈠、緣屏東縣○○鄉○○段○000000○000000○000000地號土地於民國112年9月18日分割前為屏東琉球鄉花矸段第664地號土地之一部，訴外人陳文賢於109年間以分割前664地號土地其他共有人為被告，訴請分割共有土地，案經本院潮州簡易庭110年度潮簡字第332號及110年度簡上字第126號判決分割共有土地確定，原告依該判決分配結果為所有權登記，原告蔡元寶現為系爭664-16地號土地所有權人，原告蔡雲明則為系爭664-17、664-24地號土地之共有人。又原告蔡雲明於上開分割共有物訴訟前之104年8月29日有以664地號土地共有人身分，將664地號土地南側位於琉球鄉相埔路旁部分土地出租予被告，被告因而在664地號土地所承租範圍上興建鐵皮建物（下稱系爭建物）以作為KTV營業使用，而原告蔡雲明與被告間之土地租約於108年12月31日期滿，因被告長期積欠租金，致原告蔡雲明未再將土地處租予被告，而被告仍繼續使用鐵皮建物未拆除，又110年664地號土地分割確定後，該鐵皮建物各有部分分別坐落在664-16、664-17、664-24地號土地(下合稱系爭土地)，是被告興建之系爭建物現無權占有原告所有土地，原告蔡元寶依民法第767條第1項規定，原告蔡雲明則依民法767條第1項、第455條規定及兩造租賃契約將占用到原告所有土地之系爭建物拆除，並將占用之664-16地號土地返還予原告蔡元寶；占用之664-17、664-24地號土地返還予原告蔡雲明及其他共有人。

㈡、並聲明：

1.被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地上如附圖所示A部分，面積55.73平方公尺之鐵皮屋拆除，並將所占用之土地清空返還予洪志和。

2.被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地上如附圖所示B部分，面積338.74平方公尺之磚造蓋鐵皮建物拆除，並將所占用之土地清空返還予原告蔡雲明及共有人。

3.被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地上如附圖所示C部分，面積88.28平方公尺之磚造蓋鐵皮建物拆除，並將所占用之土地清空返還予蔡元寶。

三、被告則以：

㈠、房子起造人為被告，房子蓋好以後有經營一年，一年以後因為股東有意見，有些人都退出了，最後的股東剩下我跟一位蔡小姐，這件事情地主也知道，當初餐廳沒有營業後，我們另外有找合夥人要改建民宿，我們跟蔡小姐也跟地主談過，地主那時跟我們說沒辦法，沒辦法使用原因是因為這塊地當初有很多共同持有，要分割，因為還不確定分割以後我們的建築物會不會在別人的土地上，所以當初就跟我們說還無法使用。當初房子總共花了一千多萬，現在不能使用，中間過程他有來跟我和蔡小姐談條件，說這個建築物他兒子想要使用，他補償一些2年的地租還給我們，房子能不能放棄給他們使用，第二次又說有人要跟他買土地，希望用同樣的方式補償我們。但我花了一千多萬，又不能使用，然後他只願意付24萬補償我，沒有道理。原告要我拆屋的理由很牽強，我沒付地租是因為我不能使用，這塊地當初租我就有問題了，沒有事先告訴我，等我蓋完以後才說那塊土地還要分割，然後又說我蓋的建築物占到別人的土地，土地明明有問題又租給我，還讓我繳了3年的地租，我又花了一千萬蓋了房子。我當初是跟地主簽第1期是5年合約，裡面合約有但書，我如果要繼續使用的話要繼續承租再五年等語。

㈡、並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明文。再以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。經查：

㈠、原告蔡元寶現為系爭664-16地號土地所有權人、原告蔡雲明為系爭664-24地號土地之所有權人之一、原告洪志和為系爭664-17地號土地之所有權人等情，有土地謄本（見潮簡卷第101至105頁）在卷可查，原告主張被告之系爭建物無權占用系爭土地，占用範圍分別為系爭土地上如附圖所示編號A（55.73平方公尺）、編號B（338.74平方公尺）及編號C（88.28平方公尺），並經本院司法事務官會同兩造及屏東縣東港地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄（見潮簡卷第76）及複丈成果圖(見潮簡卷第95頁)在卷可憑。

㈡、被告雖主張先前有承租系爭土地，然亦坦承租期已屆滿且未續約，加以被告未於言詞辯論終結前就占有使用該等土地提出其他合法權源，是原告依民法第767 條第1 項規定，請求被告將地上建物拆除，將土地分別返還各該原告及其他共有人，於法即屬有據。

五、綜上所述，本件原告依民法第767 條第1 項規定之法律關係，請求判決如訴之聲明所示，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決

如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　15　　日

民事第三庭　　法　官　薛侑倫

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　李佩玲